

Dr. Mukhidin, S.H., M.H.



SELUK BELUK LELANG HAK TANGGUNGAN



**SELUK BELUK LELANG
HAKTANGGUNGAN**

KUTIPAN PASAL 72:
Ketentuan Pidana Undang-Undang Republik
Indonesia
Nomor 19 Tahun 2002 tentang HAK CIPTA

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

~ Dr. Mukhidin, S.H., M.H. ~

SELUK BELUK LELANG HAKTANGGUNGAN



Pekalongan - Indonesia

SELUK BELUK LELANG HAKTANGGUNGAN

Copyright © 2021

Penulis:

Dr. Mukhidin, S.H., M.H.

Editor:

Dr. Achmad Irwan Hamzani

Dr. Moh. Taufik

Setting Lay-out & Cover:

Tim Redaksi

Diterbitkan oleh:

PT. Nasya Expanding Management
(Penerbit NEM - Anggota IKAPI)

Jl. Raya Wangandowo, Bojong
Pekalongan, Jawa Tengah 51156

Telp. (0285) 435833, Mobile: 0853-2521-7257

www.penerbitnem.online / penerbitnem@gmail.com

Hak Cipta dilindungi oleh Undang-Undang.

Dilarang memperbanyak sebagian
atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit

Cetakan ke-1, Maret 2021

ISBN: 978-623-6906-61-3

Kata Pengantar

Dalam kehidupan baik orang perorangan (*natural person*) maupun suatu badan hukum (*legal entity*) adakalanya tidak memiliki dana yang cukup untuk membiayai keperluan atau kegiatannya. Untuk dapat mencukupi kekurangan dana tersebut, orang atau badan usaha dapat antara lain melakukannya dengan meminjam dana yang dibutuhkan itu dari pihak lain. Dalam kehidupan memang tersedia sumber-sumber dana bagi seseorang atau suatu badan yang ingin memperoleh pinjaman (*borrowing*), atau *loan*, atau *credit*). Dari sumber-sumber dana itulah kekurangan dana dapat diperoleh. Apabila seseorang atau suatu badan hukum memperoleh pinjaman dari pihak lain (orang lain atau badan hukum), maka pihak yang memperoleh pinjaman itu disebut debitur sedang pihak yang memberikan pinjaman disebut kreditur.

Upaya untuk mencukupi kebutuhan modal tidak sedikit seseorang meminjam kepada Bank dengan perjanjian pelunasan hutang tersebut dibayar secara mengangsur dan untuk menjamin pemenuhan pelunasan hutangnya debitur memberikan jaminan kepada kreditur berupa benda tetap maupun benda bergerak. Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dalam suatu perikatan. Tidak jarang debitur mengalami kesulitan dimana untuk membayar hutangnya tidak lancar tidak tertib dan tidak teratur, tidak mampu

membayar tepat pada waktunya bahkan berhenti membayar. Keadaan demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau ingkar janji.

Hukum jaminan dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Jaminan merupakan hak kebendaan sebagaimana diketahui jaminan tentang Gadai dan Hipotik yang diatur pada Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada dasarnya mengatur sistem tertutup, dan kemudian perkembangannya telah muncul jaminan hak kebendaan yang baru dalam suatu perundang-undangan di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti Credit Verban (S.1908-542 jo. S.1937-190), yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan tentang hak jaminan atas tanah yang berlaku sebelumnya terutama ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *crediet verband* kecuali ketentuan tentang eksekusi hipotik sepanjang yang sudah diatur dalam UUHT menjadi hapus (Pasal 26 jo Pasal 29 UUHT). Dengan demikian dengan diundangkannya UUHT telah menjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan khususnya yang mengenai persil sebagai jaminan. Dengan hapusnya lembaga jaminan *crediet verband* dan hipotik sepanjang yang mengenai tanah, maka sekarang lembaga Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga Jaminan Hak Atas Tanah yang berlaku di Indonesia.

Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang berkaitan dengan pihak ketiga yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan pembeli lelang

perlu mendapat kepastian akan dapat menguasai dan menikmati benda yang dibeli melalui lelang tersebut, karena meskipun menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 19 ayat (1) mengatur hak bagi pembeli Hak Tanggungan baik dalam suatu pelelangan umum atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada Pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Obyek Hak Tanggungan ketika akan dan sedang dilakukan lelang keadaannya masih dikuasai debitur dan tidak semua debitur mau dan mudah menyerahkan kepada pemenang lelang dan tidak jarang melakukan perlawanan melalui jalur hukum baik melalui perlawanan maupun gugatan dengan berbagai alasan yang diajukan.

Buku ini mengambil sudut pandang hukum sosiologis (*socio legal research*) dengan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertitik tolak pada data primer. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dilakukan baik melalui pengamatan (*observasi*), wawancara terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Direktur Bank, Hakim di Pengadilan Negeri, Pembeli Lelang jaminan Hak Tanggungan, Kreditur dan Debitur serta pihak yang berkeberatan atas lelang.

Sebagai penutup, Penulis menyadari jika masih banyak kekurangan dalam buku yang ada di hadapan pembaca sat ini. Untuk itu, segala masukan dan kritik yang membangun senantiasa kami harapkan. Selamat membaca!

Tegal, Februari 2021

Daftar Isi

KATA PENGANTAR __ v

DAFTAR ISI __ viii

BAB 1 PENGERTIAN UMUM __ 1

- A. Kreditur dan Debitur __ 1
- B. Pinjaman, Kredit, atau Hutang __ 3
- C. Jaminan __ 5
- D. Hak Tanggungan __ 7

BAB 2 PERJANJIAN PADA UMUMNYA __ 12

- A. Pengertian Perjanjian __ 12
- B. Syarat Sahnya Perjanjian __ 19
- C. Jenis-jenis Perjanjian __ 26
- D. Asas-asas Perjanjian __ 29
- E. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah __ 32
- F. Tahap-tahap Pembuatan Perjanjian __ 32
- G. Berakhirnya Perjanjian __ 33

BAB 3 BANK __ 34

- A. Pengertian Bank __ 34
- B. Fungsi Bank __ 36

BAB 4 KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT __ 42

- A. Tinjauan tentang Kredit __ 42
- B. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit __ 59

BAB 5 HAK TANGGUNGAN __ 69

- A. Sumber Hukum Hak Tanggungan __ 69
- B. Pengertian Hak Tanggungan __ 69
- C. Subjek Hak Tanggungan __ 76
- D. Objek Hak Tanggungan __ 77
- E. Asas-asas Hak Tanggungan __ 78
- F. Pemberian Hak Tanggungan __ 86
- G. Eksekusi Hak Tanggungan __ 87
- H. Hapusnya Hak Tanggungan __ 94
- I. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan __ 96

BAB 6 JUAL BELI __ 98

- A. Pengertian Jual Beli __ 98
- B. Kewajiban Pembeli __ 99
- C. Kewajiban Penjual __ 99

BAB 7 LELANG __ 102

- A. Sumber Hukum Lelang __ 102
- B. Pengertian Lelang __ 104
- C. Prosedur Lelang __ 112
- D. Penyerahan Barang dalam Lelang __ 119
- E. Syarat-syarat Lelang Jaminan Hak Tanggungan __ 121
- F. Implementasi Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Jaminan Hak Tanggungan __ 122

DAFTAR PUSTAKA __ 126

TENTANG PENULIS

Bab 1 **PENGERTIAN UMUM**

A. Kreditur dan Debitur

Sejak kemerdekaan Indonesia struktur ekonomi Indonesia makin berkembang telah sedikit banyak merubah karakteristik dunia usaha Indonesia, dari yang tadinya didominasi pedagang dengan modal kecil dan menengah kepada struktur yang mungkin industrialis, dimana bermunculan pengusaha-pengusaha dengan skala kegiatan yang membutuhkan modal yang sangat besar dengan transaksi bisnis yang makin kompleks.¹

Dalam kehidupan baik orang perorangan (*natural person*) maupun maupun suatu badan hukum (*legal entity*) adakalanya tidak memiliki uang yang cukup untuk membiayai keperluan atau kegiatannya. Untuk dapat mencukupi kekurangan uang tersebut, orang atau perusahaan dapat antara lain melakukannya dengan meminjam uang yang dibutuhkan itu dari pihak lain. Dalam kehidupan memang tersedia sumber-sumber dana bagi seseorang atau suatu badan yang ingin memperoleh pinjaman (*borrowing*), atau *loan*, atau *credit*). Dari sumber-sumber dana itulah kekurangan dana dapat diperoleh.

Apabila seseorang atau suatu badan hukum memperoleh pinjaman dari pihak lain (orang lain atau badan hukum), maka

¹ Aria Suyudi, Eryanto Nugroho, Heni Nurbayanti, *Kepailitan di Negeri Pailit*, Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2004, h. 23.

pihak yang memperoleh pinjaman itu disebut debitur sedang pihak yang memberikan pinjaman disebut kreditur.²

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 butir 2 menyebutkan kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. Sedangkan butir 2-nya menyebutkan Debitor adalah pihak yang berhutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

Sehubungan modal dari pihak lain maka tentunya perlu adanya perjanjian yang memuat tentang syarat-syarat yang mengikat peminjam atau debitur dan pemberi pinjaman atau kreditur sehingga ada kepastian mengenai prestasi, tata cara pembayaran kembali, tenggang waktu pengembalian, jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur untuk membayar lunas hutangnya dan lain-lain yang disepakati oleh keduanya.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih mengenai kekayaan harta benda, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lain ini diwajibkan untuk memenuhi kewajiban tuntutan itu.³ Pemenuhan atau dilaksanakannya perjanjian disebut prestasi yakni prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.⁴ Debitur yang tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Pustaka Grafiti, 2002, h. 6.

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung: Intermasa, 1980, h. 123.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2004, h. 36.

kesemuanya itu dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan pihak tersebut wanprestasi.⁵

Lalu lintas perdagangan menghendaki suatu kepastian hak atas sesuatu jaminan demikian pula pelaksanaan eksekusinya sebagai suatu *law enforcement*-nya.⁶ Kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman, dengan kata lain kreditor memerlukan adanya jaminan khusus baginya yang bersifat kebendaan maupun perorangan.⁷

B. Pinjaman, Kredit, atau Hutang

Bahwa untuk mencukupi kebutuhan modal tidak sedikit seseorang pinjam kepada Bank dengan perjanjian pelunasan hutang tersebut dibayar secara mengangsur dan untuk menjamin pemenuhan pelunasan hutangnya debitur memberikan jaminan kepada kreditur berupa benda tetap maupun benda bergerak. Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dalam suatu perikatan. Definisi jaminan yang dipaparkan diatas adalah:

1. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (Bank)
2. Ujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil)

⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1993, h. 122.

⁶ AP. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Hak Tanggungan*, Bandung: Mandar Maju, 1996, h. 2.

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980, h. 45.

3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan.⁸

Dalam kehidupan sehari-hari apabila debitor pinjam uang kepada kreditor Bank selalu dibuatkan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak.

Masalah pemberian kredit adalah masalah unik, di satu pihak bank sesuai dengan fungsi utamanya dan berdasarkan kenyataan bahwa pemberian kredit atau penempatan dana dalam fasilitas kredit adalah usaha yang paling besar memberikan pendapatan, namun di lain pihak hal itu mengandung banyak risiko. Dilema ini muncul karena pemberian kredit adalah berdasarkan suatu perhitungan akan sesuatu hasil di masa depan. Karena sifatnya perhitungan ke depan yang kejadiannya sering berada di luar kemampuan pengendalian para Pejabat Bank maka risiko itu akan selalu ada.⁹

Tidak jarang debitur mengalami kesulitan dimana untuk membayar hutangnya tidak lancar tidak tertib dan tidak teratur, tidak mampu membayar tepat pada waktunya bahkan berhenti membayar. Keadaan demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau ingkar janji.

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004, h. 22.

⁹ Gunarto Suhadi, Resiko dalam Pemberian Kredit Perbankan, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung, *Jurnal Pro Justitia*, 2006, h. 96.

Suatu keadaan dapat digolongkan wanprestasi apabila memiliki kriteria sebagai berikut.

1. Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
2. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
3. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
4. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
5. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalahgunakan isi perjanjian.

Apabila dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit;
2. Debitur membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya), akan tetapi yang digolongkan sebagai kredit macet dalam hal ini adalah jika debitur kurang membayar satu kali angsuran;
3. Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

C. Jaminan

Hukum jaminan dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.¹⁰ Jaminan merupakan hak kebendaan sebagaimana diketahui jaminan tentang

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku ke-I*, Bandung: Aditya Bakti, 2002, h. 3.

Gadai dan Hipotik yang diatur pada Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada dasarnya mengatur sistem tertutup, dan kemudian perkembangannya telah muncul hak kebendaan yang baru dalam suatu perundang-undangan di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti Credit Verban (S.1908-542 jo. S.1937-190), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Tanah telah dijadikan barang jaminan semenjak zaman Pemerintah Kolonial Belanda di Indonesia, Menurut Burgelijke Wetboek (KUHPerdata) apabila tanah akan dijadikan jaminan maka akan diikat dan dibebani dengan hipotik.¹¹

Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan tentang hak jaminan atas tanah yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *crediet verband* kecuali ketentuan tentang eksekusi hipotik sepanjang yang sudah diatur dalam UUHT menjadi hapus (Pasal 26 jo Pasal 29 UUHT). Dengan demikian dengan diundangkannya UUHT telah menjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan khususnya yang mengenai persil sebagai jaminan. Dengan hapusnya lembaga jaminan *crediet verband* dan hipotik sepanjang yang mengenai tanah, maka sekarang lembaga Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga Jaminan Hak atas Tanah yang berlaku di Indonesia.¹²

¹¹ Herowati Poesoko, *Parate Excektie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LitBang Pressindo, 2008, h. 57.

¹² J. Satrio, *Op. Cit.*, h. 9.

Alasan pembuat undang-undang dan para sarjana yang mendukung perubahan yang menjadi dasar diadakannya perubahan undang-undang mengenai hak jaminan atas tanah di antaranya adalah untuk memenuhi kebutuhan praktik yang selama ini berjalan.¹³ Menjadi fokus sorotan penulis mengenai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 6 dan Pasal 20. Memperhatikan penjelasan Angka 1 (satu) alinea kedua Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi: mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

D. Hak Tanggungan

Dalam kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁴

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal butir 1 menyebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-

¹³ *Ibid.*, h. 10.

¹⁴ Tim penyusun *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, h. 899.

benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan dapat disajikan sebagai berikut:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan jaminan hak atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberikan kepadanya untuk jika debitur cedera janji menjual lelang yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit preference*).
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksudnya untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditor.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹⁵

Pasal 6 undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut mengatur: Apabila Debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek Hak

¹⁵ www.debbyuntar.blogspot.com, diakses tanggal 8 Juni 2014.

Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Ketentuan Pasal 6 tersebut di atas memberikan suatu keleluasaan bagi kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang untuk menjamin dibayar lunas piutangnya oleh Debitur.

Demikian pula Pasal 20 ayat (1) menyebutkan apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah untuk melakukan eksekusi perlu dikaji lebih lanjut mengenai Pasal 14 undang-undang tersebut sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹⁶

Sebagai tanda bukti telah adanya Hak Tanggungan, kepada pemegang Hak Tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 14 ayat (1) UUHT). Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti adanya Hak Tanggungan, maka sertipikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan perkataan lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah Hak Tanggungan.¹⁷

Bahwa terkait dengan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang berkaitan dengan pihak ketiga yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dan pembeli lelang perlu mendapat kepastian akan dapat menguasai dan menikmati benda yang dibeli melalui lelang tersebut, karena meskipun menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 19 ayat (1) mengatur hak bagi pembeli Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada Pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Obyek Hak Tanggungan ketika akan dan sedang dilakukan lelang keadaannya masih dikuasai debitur dan

¹⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edidisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008, h. 65.

¹⁷ Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h. 461.

tidak semua debitur mau dan mudah menyerahkan kepada pemenang lelang dan tidak jarang melakukan perlawanan melalui jalur hukum baik melalui perlawanan maupun gugatan dengan berbagai alasan yang diajukan.

Lagi pula dengan dibentuknya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai badan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan.¹⁸ Demikian pula sebagaimana Keppres Nomor 90 Tahun 2001 Pasal 2 Keppres tersebut memberikan peluang kepada setiap konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya dapat menggugat pelaku usaha melalui BPSK di tempat domisili konsumen atau pada BPSK yang terdekat. Dalam keadaan demikian sehingga berdampak terhambat bahkan menjadi tidak ada kepastian hukum dan tidak terwujudnya nilai keadilan bagi pemenang lelang untuk menguasai dan memiliki benda yang dibelinya yang akhirnya merugikan baginya.



¹⁸ Ahmad Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, h. 242.

Bab 2

PERJANJIAN PADA UMUMNYA

A. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu:

1. Hanya Menyangkut Sepihak Saja

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;

2. Kata Perbuatan Mencakup Juga Tanpa Konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

3. Pengertian Perjanjian Terlalu Luas

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

4. Tanpa Menyebut Tujuan atau Memiliki Tujuan yang Tidak Jelas

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.¹

Menurut Suryodiningrat sebagaimana dikutip oleh Agus Yudha Hernoko, menyanggah definisi Perjanjian yang tercantum dalam bunyi Pasal 1313 KUH Perdata dengan argumentasi sebagai berikut:

1. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan, dan demikian pula tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perikatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan;
2. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal: perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum) ;
3. Definisi Pasal 1313 KUH Perdata hanya mengenai persetujuan sepihak (unilateral), satu pihak sajalah yang

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, h. 224-225.

berprestasi sedangkan pihak lainnya tidak berprestasi (misal: *schenking* atau hibah). Seharusnya persetujuan itu berdimensi dua pihak, di mana para pihak saling berprestasi;

4. Pasal 1313 KUH Perdata hanya mengenai persetujuan *obligatoir* (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misalnya: perjanjian *liberatoir*/membebaskan; perjanjian di lapangan hukum keluarga; perjanjian kebendaan; perjanjian pembuktian).²

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu:

1. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

2. Abdulkadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴

3. Handri Raharjo

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 16-17.

³ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, h. 26.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*

subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.⁵

4. KRMT Tirtodiningrat

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁶

5. Salim H.S.

Menurut Salim H.S., definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut:

- a. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
- b. Tidak tampak asas konsensualisme;
- c. Bersifat dualisme.

Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S. adalah: “Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk

⁵ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, h. 42.

⁶ KRMT Tirtodiningrat, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008, h. 14.

melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya".⁷

Dari definisi perjanjian tersebut di atas, maka dapat diambil unsur-unsur dari suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya peristiwa hukum;
2. Terdapat dua pihak atau lebih; dan
3. Peristiwa hukum tersebut menimbulkan suatu perikatan di antara para pihak-pihak dalam perjanjian tersebut.⁸

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua karena merupakan perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerimaan dari pihak lain yang didasarkan pada kata sepakat.⁹ Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian: berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Jadi perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja, tetapi mempunyai kecenderungan untuk menjadi hukum yang mengikat setiap orang secara umum.¹⁰

Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata

⁷ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005, h. 15-17.

⁸ Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Arbitrase vs Pengadilan (Persoalan Kompetensi Absolut yang Tidak Pernah Selesai)*, Jakarta: Kencana, 2008, h. 96-97.

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999, h. 110.

¹⁰ *Ibid.*, h. 120.

sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.¹¹ Pengertian tersebut memberikan pemahaman bahwa perjanjian dilakukan oleh dua orang atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal tertentu. Terjadinya perjanjian antara dua pihak tersebut karena adanya konsensus atau kesepakatan artinya dengan adanya persesuaian kehendak telah terjadi perjanjian.¹² O.C. Kaligis juga berpendapat bahwa diakuinya perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang tersebut, membuat kedua belah pihak saling mengikatkan diri yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang perlu diwujudkan, hal inilah yang disebut sebagai prestasi.¹³

Perjanjian untuk menimbulkan akibat hukum, karena di dalam perjanjian dua orang sepakat menentukan peraturan, hak dan kewajiban yang mengikat dan harus ditaati, bila tidak ditaati akan dikenakan sanksi. Apabila yang melanggar perjanjian tidak dikenakan sanksi maka orang-orang yang tidak bermoral akan menimbulkan kekacauan oleh sebab itu bagi yang melanggar perjanjian minimal diwajibkan membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.¹⁴

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para

¹¹ KRMT Tirtodiningrat, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta, 2008, h. 14.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 105.

¹³ O.C. Kaligis, *Kontrak Bisnis: Teori dan Praktik Jilid 1*, Bandung: Alumni, 2013, h. 3.

¹⁴ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1985, h. 105.

pihak/subjek hukum) yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.¹⁵ Perjanjian merupakan peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara pihak-pihak tersebut yang disebut perikatan.¹⁶ Ahmadi Miru juga berpendapat bahwa kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.¹⁷

Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Dengan kata lain para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut. Dalam hal ini fungsi perjanjian sama dengan perundang-undangan, tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pembuatnya saja. Secara hukum perjanjian dapat dipaksakan berlaku melalui pengadilan. Hukum memberikan sanksi terhadap pelaku pelanggaran perjanjian atau ingkar janji (wanprestasi).¹⁸

Bagi pihak yang gagal melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan maka pihak lain dapat menggunakan otoritas

¹⁵ Hendri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, h. 42.

¹⁶ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alumni, h. 74.

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Raja Grafindo Persada, 2013, h. 7.

¹⁸ Burhanudin Ali & Nathaniela, *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta: Hi-Fest Publishing, 2009, h. 9.

lembaga pengadilan untuk melaksanakan perjanjian tersebut dan memperoleh ganti rugi atau pemulihan lainnya.¹⁹

Perjanjian menurut hukum Islam disebut Akad yaitu suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syara yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.

Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.²⁰

Rukun akad adalah ijab dan qabul, ijab dan qabul dinamakan *shighatul aqdi* atau perkataan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak.²¹

Ijab dan kabul itu diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan. Pengertian tersebut akad terjadi antara dua pihak dengan sukarela dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing secara timbal balik.²²

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad, syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

¹⁹ Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis*, Bandung: Mandar Maju, 2003, h. 28.

²⁰ Ahmad Azhar Basjir, *Asas-asas Hukum Mu'amalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 1988, h. 42.

²¹ TM. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Ma'amalah*, Cetakan ke-2, Jakarta: PT. Bulan Bintang, 1984, hlm. 24.

²² Ahmad Azhar Basjir, *Op. Cit.*, h. 42.

1. Adanya Persetujuan Kehendak antara Pihak-pihak yang Membuat Perjanjian (Konsensus)

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seiya sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian. Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan

dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.²³

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.

2. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, gelap mata, dungu, sakit ingatan atau pemboros atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa,

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, h. 228-231.

orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.²⁴

3. Suatu Hal atau Objek Tertentu

Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu. Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

Para sarjana hukum pada umumnya berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa:

- a. Menyerahkan/memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu.

4. Adanya Suatu Sebab yang Halal

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal

²⁴ *Ibid.*, h. 231.

adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵ Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif dari perjanjian karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu.²⁶ Apabila tidak dipenuhinya unsur objektif dari suatu perjanjian, akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi tidak

²⁵ Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, h. 31.

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Intermassa, 2008, h. 17.

dapat dituntut pelaksanaannya. Pembatalan sebagai akibat dari tidak dapat dituntut pelaksanaannya ini mempunyai arti bahwa perjanjian tersebut berada pada keadaan semula dalam arti belum ada pelaksanaan perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan yang dipenuhi atau dipaksakan untuk dipenuhi. Sedangkan apabila tidak dipenuhinya unsur subjektif dari perjanjian akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan mempunyai arti, bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan.²⁷ Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.²⁸

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yang apabila tidak dipenuhinya unsur-unsur tersebut akan mengakibatkan perjanjian menjadi tidak sah dan mempunyai arti perjanjian tersebut dapat batal demi hukum ataupun dapat diminta pembatalannya. Dengan berdasarkan pada alasan kebatalannya, nutilitas dibedakan dalam perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi hukum, sedangkan berdasarkan sifat kebatalannya nutilitas dapat dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak.²⁹

a. Perjanjian yang dapat dibatalkan

Perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya dapat merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak

²⁷ *Ibid.*, h. 20.

²⁸ Suharnoko, *Op. Cit.*, h. 1.

²⁹ Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, h. 172.

ini dapat berupa para pihak yang terikat di dalam perjanjian ataupun pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Pembatalan dalam hal ini dapat terjadi pada saat sebelum dilakukannya prestasi ataupun setelah prestasi tersebut telah dilaksanakan.

b. Perjanjian yang batal demi hukum

Pada umumnya, suatu perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian yang diatur dalam ketentuan pasal 1332 sampai dengan pasal 1336 KUHPerdata untuk hal tertentu dan kausa yang halal oleh karena tidak ada prestasi yang dapat dipaksakan pelaksanaannya. Di samping itu undang-undang juga merumuskan secara konkrit, untuk tiap-tiap perbuatan hukum yang mensyaratkan dibentuknya perjanjian dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang jika tidak dipenuhi klausulanya maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

c. Kebatalan relatif dan kebatalan mutlak

Suatu kebatalan disebut relatif, apabila kebatalan tersebut hanya berlaku terhadap individu orang perorangan tertentu saja. Sedangkan yang dimaksud dengan kebatalan mutlak, adalah kebatalan tersebut berlaku umum terhadap seluruh anggota masyarakat. Alasan pembatalan tidak memiliki hubungan apapun dengan jenis kebatalan ini. Suatu perjanjian yang dapat dibatalkan dapat saja berlaku relatif atau mutlak meskipun tiap-tiap perjanjian yang batal demi hukum pasti berlaku mutlak.

C. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:

1. Perjanjian Menurut Sumbernya
 - a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya: Perkawinan;
 - b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
 - c. Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
 - d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
 - e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik
2. Perjanjian Menurut Hak dan Kewajiban Para Pihak
 - a. Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;
 - b. Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja.
3. Perjanjian Menurut Keuntungan Salah Satu Pihak dan Adanya Prestasi pada Pihak yang Lain
 - a. Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya: perjanjian hibah;
 - b. Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa.

4. Perjanjian Menurut Namanya
 - a. Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya: perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain;
 - b. Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain.
5. Perjanjian Menurut Bentuknya
 - a. Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;
 - 2) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya: perjanjian penitipan barang.
 - b. Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Perjanjian *standard* atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;
 - 2) Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya:

perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaries.

6. Perjanjian yang Bersifat Istimewa

- a. Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya: pembebasan hutang (Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka;
- c. Perjanjian untung-untungan, misalnya: perjanjian asuransi;
- d. Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.

7. Perjanjian Penanggungan (*Borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya.

8. Perjanjian Menurut Sifatnya

- a. Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank
- b. Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya: pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.³⁰

³⁰ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, h. 59-60.

D. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Asas Kontrak sebagai Hukum yang Mengatur

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. Menentukan objek perjanjian;
- e. Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan.

Dalam pasal 1338 KUHPerdata memuat asas kebebasan berkontrak yakni semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya artinya bahwa perjanjian yang dibuat

tidak bertentangan dengan undang-undang, berlaku mengikat terhadap pihak-pihak yang membuat, dan pada umumnya perjanjian tidak dapat dicabut tanpa persetujuan pihak lain.³¹ R. Subekti juga berpendapat bahwa yang dimaksud Pasal 1338 ayat (1) tersebut dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada “semua perjanjian yang dibuat secara sah”.³²

Pihak yang membuat perjanjian terikat terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut sehingga para pihak harus melaksanakannya sehingga perjanjian berlaku sebagai undang-undang dan kedua belah pihak harus mematuhiya agar menimbulkan kepastian hukum³³.

3. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

4. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu

³¹ Hartono Hadisoeparto, *Seri Hukum Perdata: Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, h. 35.

³² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, h. 5.

³³ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 105.

adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

5. Asas Itikad Baik (*Togoe de Trow*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik ada 2 (dua), yaitu:

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
- b. Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang.

Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur, mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak tidak dengan itikad baik.³⁴

Para pihak yang membuat perjanjian diberi kebebasan atau keleluasaan sepenuhnya mengenai isi perjanjian dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan.³⁵ Pada dasarnya setiap orang bebas untuk mengadakan dan menentukan isi perjanjian yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga perjanjian mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut.³⁶

³⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, h. 4.

³⁵ Subekti, *Op. Cit.*, h. 127.

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 106.

E. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menimbulkan akibat hukum, yaitu:

1. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi Mereka yang Membuatnya

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.

2. Tidak Dapat Ditarik Kembali secara Sepihak

Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.

3. Perjanjian Harus Dilaksanakan dengan Itikad Baik

Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

F. Tahap-tahap Pembuatan Perjanjian

Menurut teori baru, perjanjian tidak hanya dilihat semata-mata tetapi harus dilihat pembuatan sebelumnya atau yang mendahulunya. Ada tiga tahapan pembuatan perjanjian, yaitu:

1. Tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. Tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

G. Berakhirnya Perjanjian

Menurut R. Setiawan, bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila:

1. Ditentukan oleh undang-undang;
2. Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
4. Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian;
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
6. Tujuan perjanjian telah tercapai.



Bab 3 **BANK**

A. Pengertian Bank

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan untuk membantu pemenuhan modal bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan berupa perjanjian kredit antara Bank sebagai kreditur (pemberi pinjaman) dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan yang didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal dengan *banknote*. Dalam pembicaraan sehari-hari, Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan. Kemudian, Bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya. Di samping itu, Bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran.¹

Menurut Abdurahman, istilah Bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan cukup beraneka ragam, seperti pinjaman, memberi pinjaman, mengendarkan mata uang, mengadakan

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Edisi Baru)*, Jakarta: Raja Grafindo, 2000, h. 223.

pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga, membiayai usaha-usaha perusahaan.² Kata “bank” berasal dari bahasa Italia “banca” yang berarti *bance*, yaitu suatu bangku tempat duduk atau tempat penukaran uang.³ Hal ini disebabkan pada zaman pertengahan, pihak Bankir Italia yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk di bangku halaman pasar.⁴ Ada banyak definisi yang diberikan oleh para penulis sesuai dengan tahap perkembangan bank. Berbagai rumusan tentang pengertian Bank umumnya dilakukan berdasarkan fungsi Bank. Dalam kamus, kata “Bank” diartikan sebagai berikut:

1. Memberi deposito uang, custody, menerbitkan uang, memberikan pinjaman dan diskonto, memudahkan pertukaran fund tertentu dengan cek, notes dan lain-lain, dan juga Bank memperoleh keuntungan dengan meminjamkan uang dengan memungut bunga.
2. Perusahaan yang melaksanakan bisnis Bank tersebut.
3. Gedung atau kantor tempat dilakukannya transaksi Bank atau tempat beroperasinya perusahaan perbankan.⁵

Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan:

² Abdurrachman dalam Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, h. 13.

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Bandung: Prenada Media, 2008, h. 64.

⁴ A. Abdurahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1993, h. 80.

⁵ Webster dalam Joko Imbawani, Atmadjaja, *Hukum Dagang Indonesia*, Malang: Setara Press, 2011, h. 301.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari pengertian di atas, jelas bahwa Bank berfungsi sebagai *Financial Intermediary* dengan usaha utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya yang lazim dilakukan Bank dalam lalu lintas pembayaran. Kedua fungsi itu tidak bisa dipisahkan. Sebagai badan usaha, Bank selalu berusaha mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankannya. Sebaliknya, sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan perluasan kesempatan kerja.⁶

B. Fungsi Bank

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Kreditur Bank yang dikaitkan dengan penelitian ini adalah kreditur Bank Umum yang usahanya meliputi:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat

⁶ Djoni S. Ghazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 136.

deposito, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;

2. Memberi kredit;
3. Memberikan surat pengakuan utang;
4. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.⁷

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut merumuskan:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berkaitan dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada debitur untuk menjamin dibayar piutangnya tidak lepas dengan pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur (Bank). Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.⁸

Dikemukakan oleh Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan Hartono Hadisoeparto jaminan adalah "Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan

⁷ Eddi Sopandi, *Beberapa Hal dan Catatan Berupa Tanya Jawab Hukum Bisnis*, Bandung: Refika Aditama, 2003, h. 199.

⁸ *Op. Cit.*, Salim, h. 21.

keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.”⁹

Rumusan di atas maka fungsi lembaga perbankan secara garis besar meliputi fungsi perantara (*intermediation role*) dan fungsi transmisi (*transmission role*). Fungsi perantara adalah fungsi menyediakan kemudahan aliran dana dari mereka yang mempunyai dana menganggur atau kelebihan dana selaku penabung (*save*) atau pemberi pinjaman (*lender*) (fungsi simpanan) kepada yang memerlukan atau kekurangan dana untuk memenuhi berbagai kepentingan selaku peminjam (*borrower*) (fungsi kredit).

Antara pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dalam kenyataannya tidak saling kenal mengenal, dan mungkin domisili mereka saling berjauhan. Fungsi intermediasi perbankan ini sangat membantu kedua belah pihak. Pihak penabung dibantu dalam masalah keamanan jika dibandingkan dengan disimpan sendiri, keuntungan atau bunga yang diperoleh yang berarti bahwa resiko pemilik dana telah dialihkan kepada pihak Bank.

Fungsi simpanan dan fungsi kredit ini secara makro merupakan akumulasi dana yang sangat besar sehingga sangat membantu pemerintah dalam menggerakkan dana membiayai berbagai pembiayaan di bidang konsumsi dana investasi. Hal ini berarti bahwa dengan pengeluaran konsumsi dan investasi dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan peningkatan penghasilan masyarakat.

Fungsi transmisi ini berkaitan dengan peranan Bank dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dengan menciptakan berbagai instrumen keuangan, seperti

⁹ *Ibid.*, Hartono Hadisoeparprpto, dalam Salih HS., h. 22.

menciptakan uang kartal oleh Bank Sentral, uang giral oleh Bank Umum dan juga alat-alat yang menyerupai uang seperti kartu bank (*bank card*) dalam berbagai bentuknya. Kartu Bank dikeluarkan oleh Bank untuk diberikan kepada nasabahnya untuk dipergunakan sebagai alat pembayaran maupun alat penarikan dana baik di dalam negeri maupun luar negeri. Dengan fungsi ini Bank telah membantu dalam memperlancar, mempercepat dan mempermudah transaksi.

Dalam perkembangan selanjutnya, seiring dengan kebutuhan yang harus dilayani jasa perbankan dengan menambah fungsi perbankan dari fungsi intermediasi dan fungsi transmisi dengan fungsi pemberian informasi dan pengetahuan serta fungsi pemberi jaminan. Fungsi informasi berkaitan dengan kemampuan dan keahlian perbankan untuk melakukan analisis kredit dan ekonomi untuk kepentingan nasabah. Fungsi ini diperlukan terutama oleh para pelaku bisnis yang ingin memperluas pasar (luar negeri) maupun bantuan kredit untuk ekspansi produksi.

Fungsi jaminan selain berupa suatu persyaratan moral dan yuridis untuk menjamin keamanan dana nasabah yang dipercayakan kepadanya, juga pemberian jaminan pembayaran atas suatu transaksi misalnya dalam transaksi yang pembayarannya menggunakan kredit berdokumen (L/C).¹⁰ Menurut Nindyo Pramono, ada lima fungsi pokok bank, yaitu:

1. Menghimpun Dana

Dana yang dihimpun oleh Bank terutama berasal dari tiga sumber pokok, yaitu:

¹⁰ Djoko Imbawani Atmadjaja, *Op. Cit.*, h. 304.

- a. Dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito, tabungan, dana endapan *Letter of Credit* (L/C), Bank garansi, wesel dan sebagainya.
- b. Dari lembaga penanam modal atau lembaga keuangan nonbank seperti dana pensiun, asuransi, koperasi, reksadana dan sebagainya.
- c. Dari dunia usaha dan masyarakat lain.

2. Memberi Kredit

Pelaksanaan fungsi pemberian kredit harus memperhitungkan likuiditas agar tidak membahayakan pemenuhan kewajiban kepada nasabah jika sewaktu-waktu diperlukan. Kredit dapat berupa kredit jangka pendek, menengah dan panjang. Kredit jangka pendek dapat memberi pengaruh langsung terhadap pasar uang sedangkan kredit jangka menengah dan jangka panjang dapat mempunyai pengaruh langsung terhadap pasar modal.

3. Memperlancar Lalu Lintas Pembayaran

Fungsi ini dilakukan dalam berbagai bentuk, antara lain pemberian jaminan bank, pengiriman uang, pembukaan L/C dan inkaso.

4. Media Kebijakan Moneter

Bank sebagai penerima simpanan giro sering dikatakan sebagai lembaga yang mempunyai kemampuan menciptakan uang. Dalam konteks demikian, bank sering dikatakan berfungsi sebagai media kebijakan moneter.

5. Penyedia Informasi, Pemberian Konsultasi dan Bantuan Penyelenggaraan Administrasi

Informasi suku bunga (investasi), konsultasi investasi, bantuan administrasi proyek, dan lain-lain.¹¹

~oOo~

¹¹ Nindyo Pramono, *Bunga Rampai Hukum Bisnis Aktual*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, h. 212-213.

KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT

A. Tinjauan tentang Kredit

1. Istilah dan Pengertian Kredit

Istilah kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur. Masyarakat pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditur memberikan kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Dengan demikian maka perkreditan memiliki unsur utama kepercayaan walaupun kredit sendiri bukan hanya sekedar kepercayaan. Maka kepercayaan di sini mengandung arti yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima

kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.¹

Kegiatan pemberian kredit merupakan kegiatan yang sangat pokok dan konvensional dari suatu bank, bahkan sementara pakar mengatakan bahwa fungsi tradisional bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Penyaluran dana pada umumnya dilakukan dalam bentuk pemberian kredit.² Dalam pengertian yang lebih luas, kredit dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada jangka waktu yang telah disepakati.³ Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain:

- a. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

- b. Drs. OP. Simorangkir

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi)

¹ Munir Fuady dalam Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perbankan Teori dan Praktek Perbankan dan Perbankan Syari'ah*, Bandung: Pusat Penerbitan Universitas (P2U-Unisba), 2000, h. 19.

² *Ibid.*, h. 19.

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996, h. 44.

yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.⁴

c. R. Subekti

Kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank.⁵

d. Muchdarsyah Sinungan

Kredit adalah uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga.⁶

e. Mariam Darus Badrulzaman

Secara umum kredit diartikan sebagai *"The ability to borrow on the opinion conceived by the lender that we will be repaid"*.⁷

⁴ O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan Kelima, Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1986, h. 91.

⁵ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, h. 1.

⁶ Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Edisi Kedua, Jakarta: Bumi Aksara, 1993, h. 213.

⁷ Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, h. 23.

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka intisari pengertian kredit adalah adanya unsur kepercayaan serta pertimbangan untuk saling tolong-menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitur, adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dan kontraprestasi terdapat suatu masa yang memisahkannya dan kondisi semacam ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidaktentuan, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut. Sebelumnya dikatakan bahwa kredit diberikan atas dasar kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka menyebutkan unsur-unsur kredit, yaitu:

a. Kepercayaan

Hal ini diartikan bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b. Tenggang waktu

Tenggang waktu diartikan sebagai waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada

sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c. *Degree of risk*

Degree of risk merupakan resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin tinggi pula risikonya, sehingga terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi atau objek kredit

Prestasi atau objek kredit ini tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktik perkreditan.⁸

2. Para Pihak dalam Kredit

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada 2 (dua), yaitu pihak kreditur (bank) sebagai pemberi fasilitas kredit dan pihak debitur sebagai penerima atau peminjam kredit, akan tetapi hal tersebut akan menjadi lain apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang-piutang) atau *personal guarantee* diberikan oleh

⁸ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000, h. 3.

pihak ketiga, sehingga pihak ketiga dalam hal ini sebagai penjamin. Hal tersebut akan berdampak luas apabila pihak debitur wanprestasi.

3. Prinsip Kredit Bank

Pertimbangan kreditor melakukan penilaian secara seksama sebagaimana tersebut di atas dijamin oleh undang-undang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 UU Perbankan beserta penjelasannya bahwa dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, jaminan hanya dapat berupa barang atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitur dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.⁹

⁹ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Yogyakarta: Lakhsang Presindo, 2007, h. 33 dalam Dian

Prinsip perkreditan secara garis besarnya terdiri dari prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian, prinsip 5C, prinsip 5P dan prinsip 3R. Prinsip-prinsip tersebut akan penulis uraikan sebagai berikut:

a. Prinsip kepercayaan

Prinsip kepercayaan bahwa debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya, hal ini menuju kepada arti hukum kredit pada umumnya. Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya mestilah dibarengi oleh kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini oleh kreditur mestilah dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya dilakukan terhadap suatu kredit. Karena itu timbul suatu prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

b. Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Di samping pula sebagai perwujudan dan prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan. Untuk mewujudkan prinsip ini dalam pemberian kredit berbagai usaha pengawasan

dilakukan baik pengawasan internal (dalam bank itu sendiri) maupun eksternal (pihak luar).

c. Prinsip 5C

Prinsip ini dikenal dalam dunia perbankan yang merupakan singkatan dari unsur *character-capacity-capital-condition of economy* dan *collateral*. *Character* adalah watak/kepribadian/perilaku calon debitur yang harus menjadi perhatian bank sebelum perjanjian kredit ditandatangani. *Capacity* adalah kemampuan calon debitur sehingga diprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya. *Capital* adalah permodalan dari suatu debitur yang harus diketahui oleh seorang calon kreditur karena kemampuan permodalan dan keuntungan dari debitur mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit. Untuk itu perlu diteliti masalah likuiditasi dan solvabilitas dari perusahaan calon debitur. *Condition of economy* yaitu suatu kondisi perekonomian baik secara mikro maupun makro yang harus dianalisis sebelum kredit diberikan terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis pihak debitur.

d. Prinsip 5P

Mengingat kredit mengandung risiko yang sangat tinggi maka selain penilaian berdasarkan 5C tersebut di atas dalam praktik perbankan dikenal pula prinsip 5P yang harus diperhatikan oleh bank dalam penyaluran kredit yaitu: Prinsip *party* atau para pihak. Menurut prinsip ini para pihak merupakan sentral yang harus diperhatikan setiap

pemberian kredit menyangkut karakternya, kemampuan dan sebagainya.

Prinsip *purose*, yaitu tujuan dari pemberian kredit harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang dapat menaikkan *income* perusahaan.

Prinsip *payment* atau pembayaran. Masalah pembayaran kembali kredit yang sudah diberikan dalam keadaan lancar merupakan hal sangat diharapkan bank, oleh karena itu harus diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup aman dan tersedia sehingga mencukupi untuk membayar kredit.

Profitability yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dari usahanya.

Prinsip *protection* atau perlindungan. Perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari *holding* atau jaminan pribadi dari pemilik perusahaan merupakan hal yang penting pula untuk diperhatikan. Hal ini terutama untuk menjaga jika terjadi hal-hal yang di luar prediksi semula.

e. Prinsip 3R

Prinsip 3R yaitu *returns*, *repayment*, dan *risk bearing ability*. *Returns* yakni hasil yang akan diperoleh oleh debitur, artinya peroleh tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos di samping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada dan sebagainya.

Repayment yaitu kemampuan bayar dari pihak debitur. Perlu diperhatikan apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran dari kredit yang diberikan itu. *Risk bearing ability* atau kemampuan menanggung risiko perlu diperhatikan sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung risiko dalam hal-hal di luar anstipasi kedua belah pihak.¹⁰

4. Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet

Sejak ditandatanganinya perjanjian kredit antara bank dengan nasabah debitur, sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban nasabah debitur adalah membayar pokok pinjaman beserta bunganya. Namun dalam kenyataannya banyak nasabah yang tidak dapat melaksanakan prestasinya dengan baik, sehingga kredit yang diterimanya menjadi macet. Faktor penyebab debitur tidak melaksanakan kewajibannya adalah karena kondisi ekonomi nasabah yang rendah, kemauan debitur untuk membayar utangnya sangat rendah, nilai jaminan lebih kecil dari jumlah utang pokok dan bunga, usaha nasabah bangkrut, kredit yang diterima nasabah disalahgunakan, manajemen usaha nasabah sangat lemah, dan pembinaan kreditur terhadap nasabah sangat kurang. Ketujuh hal itu dijelaskan berikut ini:

a. Kondisi ekonomi nasabah

Pada umumnya, yang meminjam uang pada lembaga perbankan adalah nasabah menengah ke

¹⁰ Neni Sri Imaniyati, *Op. Cit.*, h. 25.

bawah. Mereka umumnya adalah para petani tembakau, pengusaha kecil dan menengah. Dengan demikian, di dalam mengembangkan usahanya selalu tergantung pada harga pasar yang berlaku. Di dalam prinsip ekonomi, bahwa semakin banyak barang yang dijual di pasar, semakin rendah harga barang tersebut. Hal ini tampak dari kebijakan petani tembakau, dimana mereka semua menanam tembakau. Tembakau ini melimpah sehingga harganya anjlok, sementara kebutuhan perusahaan sangat terbatas. Mereka dengan sangat terpaksa menjual tembakau dengan harga yang rendah, yang pada gilirannya mereka tidak mampu membayar utang kredit pada lembaga perbankan, sementara uang yang diterima cukup untuk membayar biaya pengelolaannya.

- b. Kemauan debitur untuk membayar utangnya sangat rendah

Rendahnya kemauan debitur untuk membayar utang-utangnya ini disebabkan karena jaminan yang digunakan oleh mereka adalah tanah milik orang lain. Terjadinya penggunaan tanah milik orang lain adalah disebabkan pemilik tanah membutuhkan uang, misalnya Rp5.000.000,00 untuk mendapatkan uang tersebut, yang bersangkutan menyuruh orang lain untuk memperoleh kredit tersebut. Di dalam mengajukan permohonan kredit, debitur ini meminjam kredit dalam jumlah yang besar, misalnya Rp50.000.000,00 sehingga pada gilirannya ia tidak mampu membayar pokok dan bunga kredit.

- c. Nilai jaminan lebih kecil dari jumlah utang pokok dan bunga

Pada saat dilakukan penilaian oleh lembaga perbankan, bahwa objek jaminan yang dimiliki oleh nasabah dianggap cukup untuk membayar utang pokok dan bunga. Namun, dalam kenyataannya ternyata pada saat dilakukan pelelangan nilai jaminan itu tidak cukup untuk membayar utang-utangnya. Apabila hal itu terjadi, nasabah memberi kesempatan kepada Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan terhadap barang tersebut.

- d. Usaha nasabah bangkrut

Setiap nasabah yang mengembangkan bisnis tidak menginginkan usahanya bangkrut. Mereka tetap menginginkan supaya usaha dagangnya tetap berjalan dan mendapat keuntungan sebanyak-banyaknya. Bangkrut usaha nasabah ini disebabkan bisnis yang dikembangkannya sangat banyak dan adanya pengaruh krisis ekonomi dan moneter. Misalnya usaha yang utama mereka berdagang, tetapi mereka juga mengembangkan usaha di bidang transportasi, perkayuan, dan lain-lain. Banyaknya usaha dikembangkan nasabah ini membuat biaya yang dikeluarkan untuk mengembangkan usaha tersebut menjadi bertambah. Setiap penambahan kegiatan usaha, maka akan bertambah modal yang dibutuhkan untuk itu. Krisis ekonomi dan moneter yang berkepanjangan berdampak negatif terhadap pengembangan usaha dari debitur, di mana debitur tidak mampu bersaing untuk mengembangkan usahanya karena besarnya biaya yang dikeluarkan

untuk itu, sementara itu daya beli masyarakat sangat rendah.

e. Kredit yang diterima nasabah disalahgunakan

Di dalam permohonan kredit yang disampaikan kepada bank, nasabah telah menentukan tujuan kredit yang diajukannya, misalnya untuk investasi usaha, pengembangan usaha, pembangunan sarana dan prasarana investasi, dan lain-lain. Namun mereka tidak menggunakan uang itu sebagaimana mestinya. Mereka menggunakan kredit yang diterima untuk kepentingan yang bersifat konsumtif, seperti misalnya untuk membeli mobil mewah, kawin kedua kalinya, dan lain-lain.

f. Manajemen usaha nasabah sangat lemah

Pengelolaan bisnis harus disertai dengan manajemen yang baik. Artinya bahwa nasabah di dalam mengembangkan usahanya mempunyai pengetahuan dan *skill* yang berkaitan dengan pengelolaan usaha. Tanpa adanya hal itu, usaha nasabah tidak baik, apabila nasabah tersebut mempunyai catatan yang berkaitan dengan debit dan kredit (pemasukan dan pengeluaran). Umumnya, pengusaha ekonomi lemah dalam mengembangkan usahanya tidak mempunyai catatan-catatan seperti tersebut di atas sehingga mereka tidak mampu menghitung berapa jumlah keuntungan dan kerugian yang dideritanya.

g. Pembinaan kreditor terhadap nasabah sangat kurang

Keberhasilan nasabah di dalam pengembangan usahanya tidaklah terlepas dari usaha pembinaan

yang dilakukan oleh kreditor terhadap nasabahnya. Pembinaan nasabah ini mencakup pembinaan *skill*, pembinaan manajemen, *marketing*, negoisasi. Selama ini kita melihat bahwa pembinaan yang dilakukan oleh lembaga perbankan terhadap nasabahnya sangat kurang. Pembinaan baru dilakukan oleh kreditor setelah debitur mengalami masalah di dalam pengembalian kreditnya. Seharusnya para nasabah diberikan keterampilan, manajemen, *marketing*, dan negoisasi.¹¹

5. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur guna pencapaian tujuan dalam pemenuhan kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun untuk kebutuhan sehari-hari. Pihak yang memperoleh kredit (debitur) harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya tersebut, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya, sedangkan bagi pihak pemberi fasilitas kredit (kreditur), secara material harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat, apabila secara sosial

¹¹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdota*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, h. 139.

ekonomis membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitur dan kreditur sama-sama memperoleh keuntungan, dan mengakibatkan tambahan penerimaan negara dari pajak, serta membawa dampak kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Menurut pendapat H. Budi Untung dalam bukunya “Hukum Jaminan Keperdataan”, disebutkan bahwa kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang;
- d. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan usaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

6. Jangka Waktu Perjanjian Kredit

Jangka waktu perjanjian kredit telah ditentukan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh perbankan dengan nasabah debitur. Jangka waktu perjanjian kredit tergantung dari keinginan dan kemampuan dari nasabah debitur itu sendiri dalam membayar angsurannya. Jangka waktu kreditnya ada yang satu tahun, dua tahun dan tiga tahun ke atas.

Semakin pendek jangka waktu kreditnya, semakin besar angsuran oleh nasabah debitur. Semakin lama waktu perjanjian kredit, semakin kecil angsuran yang harus diangsur oleh nasabah debitur. Rumus yang digunakan oleh bank dalam menentukan besar kecilnya angsuran adalah jumlah kredit yang diberikan kepada

nasabah dibagi dengan lamanya kredit ditambah dengan bunga setiap bulannya.

7. Jenis-jenis Kredit

H. Budi Untung membagi jenis kredit menjadi beberapa kriteria, yaitu:

- a. Berdasarkan lembaga pemberi-penerima kredit
 - 1) Kredit perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan berupa barang maupun jasa;
 - 2) Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Kredit ini dilasanakan oleh Bank Indonesia dalam rangka melaksanakan tugasnya yaitu memajukan urusan perkreditan dan sekaligus bertindak sebagai pengawas atas urusan kredit tersebut. Dengan demikian Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menetapkan batas-batas kuantitatif dan kualitatif di bidang perkreditan bagi perbankan yang ada;
 - 3) Kredit langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka program pelaksanaan pangan, atau pemberian kredit

langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya.

- b. Berdasarkan tujuan penggunaannya
 - 1) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari;
 - 2) Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi serta memiliki jangka waktu mulai 5 (lima) tahun atau lebih;
 - 3) Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan produktif).
- c. Berdasarkan besar-kecilnya aktivitas perputaran usaha
 - 1) Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil;
 - 2) Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil;
 - 3) Kredit besar.
- d. Berdasarkan jangka waktu
 - 1) Kredit jangka pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel;

- 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun;
 - 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.
- e. Berdasarkan jaminan
- 1) Kredit tanpa jaminan, atau kredit blangko (*unsecured loan*);
 - 2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), dimana untuk kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Di dalam memberikan kredit, bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut diperlukan suatu jaminan. Adapun bentuk jaminannya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan.

B. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Perjanjian kredit antara debitur

dengan kreditur (Bank) perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh kreditur maupun oleh debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.¹²

Suatu perjanjian kredit melibatkan para pihak yang terdiri dari pihak yang meminjamkan atau kreditur dan pihak yang meminjam atau debitur. Perjanjian kredit itu sendiri berakar dari perjanjian pinjam-meminjam. Dalam pemberian kredit terkandung risiko yaitu pihak yang meminjam atau debitur tidak mampu melunasi kredit pada waktunya dan untuk memperkecil risiko itu biasanya kreditur meminta jaminan kepada debitur. Jaminan inilah yang kemudian menjadi sumber dana bagi pelunasan kredit dalam hal debitur tidak mampu melunasi kredit yang diterimanya.¹³

Risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupannya debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka

¹² Pengertian perbankan diakses di <http://id.shvoong.com> pada tanggal 2 Oktober 2013.

¹³ Gunawan Widjaja, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Bandung: Intermasa, Bandung, h. 14.

sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7 P (*Party, Purpuse, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospecty*).¹⁴

Seseorang atau badan hukum yang bermaksud memperoleh kredit dari Bank maka orang atau badan hukum tersebut harus mengajukan permohonan kepada Bank dengan mengisi formulir permohonan atau membuat proposal permohonan kredit. Berdasarkan permohonan kredit tersebut maka Bank akan melakukan analisa dari semua aspek, aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek lingkungan, aspek sosial, aspek jaminan dan aspek-aspek lain. Setelah analisis selesai melakukan analisa dari aspek hukum dan aspek-aspek lainnya terhadap pemohon kredit kemudian Bank memutuskan bahwa permohonan kredit layak dan memenuhi persyaratan untuk diberikan pinjaman kredit maka Bank sebagai kreditur biasanya menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit disingkat SP2K yang diberikan kepada pemohon kredit atau Debitur. SP2K adalah surat yang dikeluarkan Bank berisi pemberitahuan kepada pemohon kredit sebagai calon Debitur yang isinya Bank bersedia atau sanggup memberikan pinjaman kredit apabila calon Debitur bersedia memenuhi syarat dan ketentuan minimal seperti tercantum dalam SP2K tersebut. Jika calon Debitur tersebut menyetujui syarat dan ketentuan pemberian kredit seperti tercantum dalam SP2K maka

¹⁴ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, h. 13.

calon Debitur diminta menandatangani SP2K dalam kolom yang sudah disediakan kemudian mengembalikan SP2K kepada Bank sebagai Kreditur.¹⁵

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensuil (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktik bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir.

Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu

¹⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009, h. 97.

di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit yaitu sebagai berikut:

a. *Character* (kepribadian)

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku yang jelek pula. Perilaku yang jelek ini termasuk tidak mau membayar utang. Oleh karena itu sebelum kredit diluncurkan harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak melihat tindakan-tindakan kriminal, bahkan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya.

b. *Capacity* (kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian pula jenis bisnisnya atau kinerja bisnisnya sedang menurun, kredit yang semestinya tidak diberikan kecuali jika menurunnya itu karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pelunasan kredit, maka *trend* atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

c. *Capital* (modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh krediturnya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi dengan

tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya. Dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu disyaratkan audit oleh *independent auditor*.

d. *Collateral* (agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Oleh karena itu, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Sungguh pun agunan itu misalnya hak tagian yang terbit dari proyek yang dibayar oleh kredit yang bersangkutan. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditur, dimana direalisasikan atau dieksekusi jika debitur benar-benar dalam keadaan macet.

e. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisa sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya debitur, misalnya jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh Pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan *policy* dimana pemerintah mencabut proteksi atau monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.¹⁶

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cetakan Kedua Edisi Revisi, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, h. 21-22.

f. Hubungan konsumen (*customer relationship*)

Apabila bank sudah mempunyai hubungan sebelumnya dengan nasabah, maka informasi ini dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam keputusan kredit. Namun apabila hubungan sebelumnya belum pernah ada, maka bank harus mengumpulkan informasi dari berbagai sumber untuk menyimpulkan, apakah bank ingin membina hubungan dengan nasabah dimaksud.¹⁷

Dalam proses pengajuan kredit, biasanya pihak yang memberikan kredit (bank) telah menyediakan standar form-form yang baku, maka debitur perlu mempersiapkan diri untuk mengetahui segala aspek dan masalah kredit agar mengetahui posisi hukum yang sebenarnya yang berguna juga dalam berhubungan dan menghadapi pihak kreditur dan untuk itu perlu pemahaman, ketelitian, dan kehati-hatian dalam proses pengajuan kredit.

Dalam perjanjian kredit, salah satu pihaknya telah ditentukan yaitu Bank atau lembaga pembiayaan yang pendiriannya dan syarat-syarat berdirinya mengacu pada ketentuan-ketentuan di bidang ekonomi yang berlaku. Objek dalam perjanjian kredit adalah sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-undang perbankan yaitu, uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Prestasi debitur (pihak yang meminjam) terdiri dari pengembalian uang (barang) dalam jumlah yang sama ditambah dengan bunga.¹⁸

¹⁷ *Op. Cit.*, Hermansyah, h. 113.

¹⁸ Subekti, *Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Alfabeta, 2007, h. 9.

Tidak sedikit para pengusaha untuk mencukupi modal usahanya mengajukan kredit utang piutang dengan bank dan untuk menjamin terpenuhinya pembayaran lunas hutangnya debitur memberikan jaminan benda tetap berupa tanah kosong maupun tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang berkaitan dengan tanah yang kekuasaannya masih berada dalam kekuasaan debitur. Tidak selalu debitur setelah mendapat fasilitas kredit dari kreditur (Bank) dapat melaksanakan kewajiban mengangsur hutangnya secara tertib dan teratur tiap bulannya sebagaimana diperjanjikan, bahkan terkadang hutangnya belum terbayar lunas debitur tersebut berhenti tidak membayar sehingga debitur tersebut digolongkan sebagai debitur yang wanprestasi.

Pada perikatan kalau debitur tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela dengan baik dan sebagaimana mestinya maka kreditur dapat minta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitur supaya ia memenuhi kewajibannya, sekalipun seringkali bukan merupakan *executie riil*.¹⁹ Kreditur yang hak-haknya diakui oleh hukum berhak untuk minta bantuan hukum, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya dengan baik dan secara sukarela.²⁰

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1993 h. 13.

²⁰ *Ibid.*, h. 20.

2. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit

Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit sebagai berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam-meminjam uang;
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi:
 - 1) Pasal 1 angka 11 tentang Pengertian Kredit;
 - 2) Perjanjian anjak-piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri;
 - 3) Perjanjian kartu kredit, yaitu perjanjian dagang dengan mempergunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbit kartu kredit;
 - 4) Perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu kepada atau melakukan jual beli;
 - 5) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak atas milik atas barang itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit,

maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Perjanjian pinjam-meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa objeknya adalah benda yang habis pakai dan jika dipergunakan istilah *verbruiklening* maka termasuk di dalamnya adalah uang.



Bab 5 **HAK TANGGUNGAN**

A. Sumber Hukum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebelumnya masuk bagian dari jaminan benda tetap dalam jaminan Hipotik dan *Credit Verband* sebagaimana tersebut pada Stb 1908 - 542 yang dirubah Stb 1937 - 190. Kemudian karena perkembangan kebutuhan dalam praktik perkreditan dan perekonomian nasional maka perlu dibentuk secara khusus Hak Tanggungan atas beban tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibuatlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

B. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk suatu lembaga jaminan maupun pelaksanaan dan ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT merumuskan pengertian Hak Tanggungan, yaitu:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan

utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sementara itu, angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain.

Jadi, Hak Tanggungan itu merupakan lembaga jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain. Jaminan yang diberikan dalam Hak Tanggungan, yaitu hak yang diutamakan untuk mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor Pemegang Hak Tanggungan.¹

Pasal 51 UUPA memerintahkan untuk pembuatan Hak Tanggungan tersebut, dan perintah ini belum dapat terlaksana hingga diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut. Dengan tidak adanya Undang-undang Hak Tanggungan yang telah diperintahkan oleh UUPA,

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, h. 306.

maka sebagai transisi kita masih mempergunakan pranata *Hypotheek* dan *Creditverband*.²

Sebelum adanya ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai lembaga Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yang biasa dibebankan di atas tanah sebagai jaminan utang atau kredit tersebut adalah Hipotik dan *Creditverband*. Mengenai Hipotik ini diatur di dalam Buku II titel 21 KUH Perdata Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Adapun mengenai *Creditverband* digunakan ketentuan dalam Stb.1908 No.542 yang diubah dengan Stb.1937 No.190.³

Sekarang telah terbit Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang tersebut dikenal pula dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Definisi tersebut di atas dapat dilihat bahwa Hak Tanggungan mengandung unsur-unsur pokok antara lain:

1. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan piutang.

2. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. Objek-objek hak tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut

² A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah & Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju, 1996, h. 1.

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, h. 15.

sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta [Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan]. Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Utang yang Dijamin Harus Suatu Utang Tertentu

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana “utang baru akan ada” sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitor. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari suatu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Jadi Undang-undang memungkinkan pemberian tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang berangkutan.

4. Memberikan Kedudukan yang Diutamakan kepada Kreditor Tertentu terhadap Kreditor-kreditor Lain⁴

Bahwa kemudian Pasal 11 ayat (2) disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain tersebut pada huruf h yaitu: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepas haknya oleh Pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999, h. 11.

Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (1) disebutkan, apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Disebutkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang penting adalah berlakunya hak-hak istimewa bagi Kreditor terhadap pihak ketiga atau Kreditor-kreditor lainnya, untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan benda yang ditunjuk secara khusus sebagai objek Hak Tanggungan dalam hal Debitur cedera janji.⁵

Sebelum berlakunya ketentuan tersebut telah didahului dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdato

⁵ Yanly Gandawidjaja, Penerapan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung, *Jurnal Pro Justitia*, 2005, h. 45.

yang mengatur segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Undang-Undang Hak Tanggungan terlihat dengan kuat hanya melindungi kreditur, hal ini sebagaimana menurut Salim HS yang menyatakan yang menjadi ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindah haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap

masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitor cedera janji.

- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.⁶

C. Subjek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan terdapat subjek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat (1) menyebutkan:

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 9 merumuskan:

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkan Hak Pakai

⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, h. 115.

atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi syarat. Jika Hak Pakai itu oleh Warga Negara Asing yang mana Hak Pakai itu menurut Undang-Undang Hak Tanggungan juga dapat menjadi objek Hak Tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subjek Hak Pakai yang harus dipenuhi. Demikian juga kalau Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan harus memenuhi persyaratan antara lain:

- Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu,
- Mempunyai usaha di Indonesia,
- Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Indonesia.⁷

D. Objek Hak Tanggungan

Objek lelang Hak Tanggungan diatur dalam pasal 4 UUHT yakni:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut

⁷ Nani Indratni dalam Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 54.

sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

E. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutang dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak

Tanggungan walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berupa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikannya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁸

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor. Adapun asas-asasnya antara lain:

1. Hak Tanggungan Bersifat Memaksa

Undang-undang Hak Tanggungan tidak eksplisit menyatakan dirinya sebagai suatu ketentuan yang bersifat memaksa, namun demikian dari ketentuan yang

⁸ *Ibid.*, h. 55.

diatur dalam berbagai pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan ini bersifat memaksa. Beberapa ketentuan tersebut antara lain: Pasal 6, 12, 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut dapat diketahui bahwa tidak dimungkinkan untuk dilakukan penyimpangan terhadap Undang-undang Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya Hak Tanggungan tersebut, atau dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang, pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan.

2. Hak Tanggungan Dapat atau Dipindahkan

Sebagaimana dijelaskan dalam uraian di atas, hak tanggungan lahir dari suatu perjanjian yang bersifat *assesoir* yang mengikuti perikatan pokok, yang merupakan utang yang menjadi dasar bagi lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sejalan dengan konsepsi tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan secara tegas dan jelas, bahwa Hak Tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang tersebut, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan. Dalam hal ini, untuk

menentukan peralihan Hak Milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka harus dilihat rumusan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Hak Tanggungan Bersifat *Individualiteit*

Dalam penjelasan di muka telah dikatakan bahwa yang dinamakan dengan *individualiteit* adalah bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebenaran adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*individueel bepaald*). Ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Rumusan Pasal 5 tersebut dapat diketahui bahwa meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan (lihat penjelasan mengenai objek tertentu) dapat diletakkan lebih dari satu Hak Tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan yang satu tidak membawa pengaruh terhadap Hak Tanggungan lainnya yang dibebankan di atas hak atas tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

4. Hak Tanggungan Bersifat Menyeluruh (*Totaliteit*)

Sifat menyeluruh dari Hak Tanggungan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa dari ketentuan Pasal 4 dan penjelasan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan diberikan secara keseluruhan. Dalam hal Hak Tanggungan diberikan

dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikatannya yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau agunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.

5. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dipisahkan (*Onsplitbaarheid*)

Makna tidak dapat dipisah-pisahkan menunjuk pada suatu keadaan misalnya, sorang pemilik kebendaan tertentu tidak dimungkinkan melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut. jadi *jura in re aliena* tidak mungkin dapat diberikan untuk sebagian dari benda melainkan harus untuk seluruh benda tersebut sebagai satu kesatuan. Hal tersebut dpat dilihat ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

6. Hak Tanggungan berjenjang (Ada Prioritas yang Satu Atas yang Lainnya)

Eksistensi perjenjangan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan dapat secara jelas dan tegas dibaca dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Hak tanggungan, yang menyatakan:

Dari rumusan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dan dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan, barulah peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

7. Hak Tanggungan Harus Dimumkan (Asas Publitas)

Asas publisitas ini diatur sebagaimana ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, secara tegas ternyata bahwa saat pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu saat pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada; Hak Tanggungan lahir dengan dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya ketentuan mengenai pendaftaran pembebanan hak tanggungan dapat ditemukan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

8. Hak Tanggungan Mengikuti Bendanya (*Droit de Suite*)

Droit de suite adalah ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan *droit de suite* seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ke tangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi. Hak

Tanggungan sebagai *droit de suite* juga dapat diketemukan dalam rumusan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Selanjutnya dengan sifat *droit de suite*-nya itulah, maka kemudian lahirlah ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan, khususnya yang berhubungan dengan pembersihan Hak Tanggungan atas permintaan pembeli hak atas tanah yang di atasnya terletak lebih dari satu Hak Tanggungan (yang berperingkat).

9. Hak Tanggungan Bersifat Mendahulu (*Droit de Preference*)

Droit de preference adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Hak ini memperoleh landasannya melalui ketentuan Pasal 1132, 1133 dan 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan tersebut dalam Pasal 1134 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan diperluas melalui ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal dan penjelasan pasal-pasal: 1, 6, 11, 14, dan 26 undang-undang Hak Tanggungan.

10. Hak Tanggungan Sebagai *Jura in Aliena* (Yang Terbatas)

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit de preference*, dimana Hak Tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri) bidang tanah yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasan dari hasil penjualan

tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditor, mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian aksesoris belaka. Sifat bahwa Hak Tanggungan hanyalah sebagai hak kebendaan dalam jaminan ditegaskan dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan:

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.

Dengan demikian jelaslah Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditor, mana yang lebih rendah. Kreditor atau pemegang Hak Tanggungan atau penerima Hak tanggungan tidaklah dapat berbuat bebas dengan kebendaan yang dijaminakan secara kebendaan tersebut. Yang paling pokok adalah, bahwa kreditor atau pemegang Hak Tanggungan atau penerima Hak Tanggungan tidak dapat atau tidak diperkenankan untuk memiliki objek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena jika hal tersebut diperbolehkan, maka fungsi Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan menjadi tidak ada lagi. Dalam hal ini debitur atau pemberi Hak Tanggungan akan dirugikan.

Perlu diperhatikan, bahwa dalam penjelasan Pasal 12 dikemukakan bahwa pemegang Hak Tanggungan dilarang

secara serta merta menjadi pemilik objek Hak tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan tidak dilarang untuk membeli objek Hak tanggungan selama dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal tersebut Undang-undang No. 10/1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7/1992 tentang Perbankan, dan rumusan Pasal 12a pada pokoknya dimungkinkan bagi Bank Umum membeli objek agunan tapi harus secepatnya dijual kembali. Jadi dalam hal ini jelas bahwa pemegang Hak Tanggungan dilarang memiliki agunan untuk selamanya.⁹

F. Pemberian Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu pertama, tahap pemberian Hak Tanggungan dan kedua, tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Mengenai tatacara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 12 UUHT. Pemberian Hak Tanggungan mana didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini sesuai dengan sifat

⁹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2005, h. 181.

accessoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang itu dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.¹⁰

G. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum membahas tentang eksekusi Hak Tanggungan perlu disampaikan sekedar diketahui tentang sumber aturan eksekusi yang sekarang masih beralaku efektif yakni Pasal 195 sampai dengan 208 dan 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan 240 dan 258 RBg, dan istilah eksekusi. Retno Wulan menyebutkan eksekusi adalah menjalankan putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti dan putusan mana bersifat *condemnatoir*.¹¹

Yahya Harahap menjalankan putusan pengadilan, tiada lain melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.¹² Eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Inilah salah satu asas atau prinsip yang mesti diperhatikan pada saat

¹⁰ Rachnadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, h. 315.

¹¹ Retno Wulan Sutantio, Iskandar Uripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Alumni, 1983, h. 111.

¹² Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, h. 6.

hendak melakukan eksekusi. Akan tetapi terhadap asas tersebut ada pengecualian. Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Atau Eksekusi dapat dijalankan terhadap bentuk produk tertentu di luar putusan. Adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan Pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan (eksekusi) terhadap bentuk-bentuk produk yang "dipersamakan" undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh putusan hukum tetap.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur penyelesaian di luar litigasi dalam Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 20 merumuskan:

- (1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) , dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dalam penjelasan Pasal 20 berbunyi:

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dan kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksudkan dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Untuk menghindari pelelangan objek Hak Tanggungan, pelunasan untuk dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 di atas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, antara lain:

Pertama, Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin kredit yang diberikan bank atau kreditor kepada debitor, dalam hal kredit yang diberikan bermasalah bank berhak untuk mengeksekusi agunan dengan terlebih dahulu mengatakan debitor ingkar janji atau wanprestasi.

Kedua, undang-undang memberikan dua pilihan bagi penyelesaian kredit bermasalah, yaitu dengan pelelangan umum bila tidak ada kesepakatan antara pihak bank dan debitor atau dengan penjualan di bawah tangan bila kedua belah pihak bermaksud menyelesaikan secara damai.

Ketiga, penjualan di bawah tangan dalam praktik tidak sepenuhnya dapat berjalan dengan lancar. Itikad baik dari debitor sangat diperlukan. Debitor acap kali keberadaannya tidak diketahui saat dinyatakan lalai hingga wanprestasi.

Keempat, pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.¹³

¹³ Johannes Ibrahim, Polemik Penerapan Asas Lex Specialis Derogat Lege Generalis dalam Penyelesaian Kredit antara Bank dan

Ada beberapa bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang diperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,¹⁴ di antaranya ialah Eksekusi atas Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila Debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud

Debitor, *Jurnal Ilmah Hukum Bisnis* ISSN 0852/4912, Akreditasi Jurnal Ilmiah SK No. 52/DIKTI/Kep/2002 Volume 23 No. 1, 2004, h. 69.

¹⁴ *Ibid.*, h. 9.

dalam Pasal 14 ayat (2) irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tatacara dan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

3. Eksekusi di bawah tangan. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.¹⁵

Munir Fuady menyebutkan eksekusi Hak Tanggungan itu dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Secara fiat eksekusi (lewat penetapan pengadilan), dengan memanfaatkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan. Hal yang demikian tidak perlu diperjanjikan tetapi berlaku demi hukum.
2. Secara *parate* eksekusi, dengan menjual sendiri (tanpa campur tangan pengadilan) lewat suatu pelelangan umum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Berlaku hanya untuk pemegang Hak Tanggungan pertama.
 - b. Harus diperjanjikan antara para pihak.
3. Secara *parate* eksekusi, dengan menjual sendiri (tanpa campur tangan pengadilan) secara di bawah tangan dan

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan ke-7, Jakarta: Graja Grafindo Persada, 2014, h. 191.

tanpa lewat suatu pelelangan umum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- Harus diperjanjikan antara para pihak.
- Apabila dengan demikian memperoleh harga tertinggi.
- Sebelumnya telah diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkepentingan.
- Dimumuskan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar.
- Tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.

4. Eksekusi dengan gugatan biasa lewat pengadilan.¹⁶

H. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh Pemegang Hak Tanggungan kepada Pemberi Hak Tanggungan.

¹⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002, h. 149.

- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan utang yang dijamin

Sudikno Mertokusumo mengemukakan 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan. Keenam cara tersebut adalah:

1. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh Debitur. Di sini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
2. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat Debitur akan ditegur oleh Kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh Debitur dengan sukarela, sehingga dengan demikian utang Debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
3. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka Kreditur dapat mengadakan *parate executie* dengan menjual lelang barang yang dijamin tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
4. Debitur cedera janji, maka Kreditur dapat mengajukan sertifikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti

pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Di sini tidak terjadi gugatan.

5. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka Debitur digugat oleh Kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan Kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh Debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
6. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang Debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.¹⁷

I. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hak tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan. Prosedur pencoretan itu dikemukakan berikut ini.

¹⁷ *Ibid.*, h. 188.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan, hal-hal sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas, atau
2. Pernyataan tertulis Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dikemukakan di atas, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar. Tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah pengadilan negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja.¹⁸



¹⁸ Salim HS, *Ibid.*, h. 192.

Bab 6

JUAL BELI

Sebelum menguraikan tentang jual beli melalui lelang perlu diuraikan pula tentang jual beli pada umumnya selain lelang.

A. Pengertian Jual Beli

Dalam Pasal 1457 BW diatur tentang pengertian jual beli sebagai berikut:

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.¹

Jual beli adalah suatu kontrak dimana 1 (satu) pihak, yakni yang disebut dengan pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya yang disebut pihak pembeli mengikatkan dirinya

¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, h. 127.

untuk membayar harga dari benda tersebut sebesar yang telah disepakati bersama.²

B. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan.

C. Kewajiban Penjual

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:

1. Menyerahkan barang yang diperjual-belikan kepada pembeli.
2. Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjual-belikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang membeli barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya.

Berdasarkan Pasal 1491 BW, ada dua hal yang wajib ditanggung atau dijamin oleh penjual terhadap barang yang dijualnya yaitu:

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram.

² Munir Fuady, *Op. Cit.*, h. 25.

2. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

Walaupun tidak diadakan janji khusus tentang penanggungan atau penjaminan tentang cacat tersembunyi maupun penanggungan tentang penguasaan secara aman dan tenteram, penanggungan tersebut merupakan kewajiban si penjual sehingga setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual tersebut kepada pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut dan tidak diberitahukan pada waktu perjanjian jual beli dilakukan adalah tanggung jawab penjual.

Apabila terjadi penghukuman untuk menyerahkan barang yang dijual tersebut kepada pihak ketiga, si penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga pembelian yang telah dibayar oleh pembeli, kecuali jika pada waktu perjanjian jual beli diadakan pembeli mengetahui tentang adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau jika pembeli menyatakan akan memikul sendiri untung ruginya.

Uang pembayaran pembeli yang telah dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga harus dikembalikan seutuhnya oleh penjual, walaupun barang tersebut telah merosot nilainya, kecuali jika pembeli telah mendapat manfaat, penjual berhak mengurangi uang harga yang dikembalikan kepada pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut telah bertambah nilainya

pada saat diserahkan kepada pihak ketiga karena penghukuman tersebut, penjual wajib membayar kepada pembeli apa yang melebihi harga itu, sedangkan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli untuk pembedulan atau perbaikan yang perlu atas barang tersebut juga wajib dikembalikan kepada pembeli (1499 BW).³

~oOo~

³ *Ibid.*, h. 135.

Bab 7 **LELANG**

A. Sumber Hukum Lelang

Lembaga lelang bersumber pada Undang-Undang Lelang (Verdu Reglement, Ordinasi 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1941: 3, dan selanjutnya ditindaklanjuti tentang Intruksi Lelang (Verdu Instructie, staatsblad 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1930: 85).

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik tersendiri dengan adanya pengaturan khusus dari Verdu Reglement, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang merumuskan Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹ Khusus Lelang terhadap jaminan Hak Tanggungan telah diatur pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagaimana dirumuskan pada pasal-pasal dalam undang-undang tersebut yakni:

¹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2013, h. 4.

- Pasal 6 menyebutkan, “Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- Pasal 20 menyebutkan:
 - a. Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:
 - 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.
 - b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 - c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau

media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Selain ketentuan tersebut di atas terdapat petunjuk pelaksanaannya lelang sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

B. Pengertian Lelang

Di dalam pasal 1 Verdu Reglement, digunakan istilah penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum adalah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang

yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.²

Menurut Rochmat Soemitro, yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.³

Menurut Yahya Harahap yang dimaksud dengan penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁴

Menurut Wildan Suyuthi, lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang dan harus dipimpin pejabat lelang. Dari definisi lelang tersebut, terdapat beberapa unsur-unsur lelang yaitu:

² *Op. Cit.*, Salim HS, h. 238.

³ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco, 1987, h. 153.

⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia, 1989, h. 115.

1. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.
2. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminat atau peserta lelang.
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif.
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.⁵

Penjualan secara lelang mempunyai suatu kebaikan, antara lain:

1. Adil, yaitu karena lelang bersifat terbuka (umum) dan objektif, yang dipimpin oleh pejabat lelang yang independen.
2. Aman, yaitu bahwa lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum, yang diangkat oleh pemerintah.
3. Cepat, yaitu karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
4. Mewujudkan harga yang wajar, yaitu sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Kepastian hukum, yaitu karena atas pelaksanaan lelang tersebut oleh pejabat lelang dibuat akte otentik yang disebut risalah lelang.

⁵ Wildan Suyuthi, *Sita dan Eksekusi Praktik Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta, 2004, h. 43-45.

Uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa penjualan secara lelang mempunyai beberapa kebaikan, yaitu adil, aman, cepat, mewujudkan harga yang wajar dan kepastian hukum. Kebaikan yang sangat penting dalam penjualan secara lelang adalah kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum maka hak dari pembeli dapat dijamin kepastiannya.

Beberapa definisi yang dirumuskan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 antara lain:

- Pasal 1 angka 1 lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang
- Pasal 1 angka 19 penjual adalah orang, badan hukum/badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangan-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
- Pasal 1 angka 22 pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Memperhatikan hal tersebut di atas lelang harus dilaksanakan di hadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum). Jual beli melalui lelang kesepakatan harga terbentuk pada saat lelang, yaitu pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi jual beli lelang tidak murni terjadi antara pihak penjual dan pembeli, namun terdapat

intervensi pejabat lelang berupa kewenangan pejabat lelang menunjuk pembeli lelang.

Lelang termasuk perjanjian jual beli barang karenanya terhadapnya berlaku syarat-syarat sahnya perjanjian. Kata sepakat dalam penjualan lelang terbentuk saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Oleh karena itu, mengingat lelang sebagai perjanjian, maka undang-undang hanya mengatur jika tidak diatur secara khusus dalam perjanjian. Lelang sebagai suatu perjanjian dalam pelaksanaannya tunduk pada klausula-klausula risalah lelang. Klausul risalah lelang ditetapkan secara sepihak oleh Kantor Lelang, yang mempunyai *bargaining position* yang lebih kuat dan pembeli lelang tidak mempunyai kemungkinan untuk mengubah klausul risalah lelang, sehingga risalah lelang merupakan perjanjian baku atau standar kontrak. Seluruh klausul risalah lelang berasal dari Kantor Lelang, yang kemungkinan kurang memberi tempat pada hak-hak pembeli lelang. Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan “Berita Acara” Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat:

1. Objektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.

2. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
3. *Build in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan verzet. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan.
4. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Dengan sifat yang unggul tersebut maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal sekaligus wajar, dan efisien. Lelang sendiri memiliki dua fungsi, yaitu:

1. Fungsi privat, terletak pada hakikat lelang dilihat dari tujuan perdagangan. Di dunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat ini timbul pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela.
2. Fungsi publik, ini tercermin dari tiga hal, yaitu:

- a. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara;
- b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang;
- c. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara di samping eksekusi PUPN, Pajak, dan Perum Pegadaian.⁶

Berdasar PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013, lelang dibedakan menjadi dua macam, yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non-Eksekusi.

1. Lelang Eksekusi, terdiri atas:

- a. Lelang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang merupakan jaminan hutang di bank-bank pemerintah.

- b. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang untuk melaksanakan putusan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, termasuk lelang Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶ Diakses dari <http://kpknlyogyakarta.blogspot.com/2011/06/prosedur-lelang.html> tanggal 3 Desember 2014

- c. Lelang Eksekusi Pajak

Lelang yang dilakukan terhadap barang-barang wajib pajak yang telah disita untuk membayar hutang pajak kepada negara.
- d. Lelang Harta Pailit

Lelang barang-barang atau harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri.
- e. Lelang berdasar Pasal 6 UUHT

Lelang barang-barang atau harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditur yang diikat dengan Hak Tanggungan karena debitur dipandang cedera janji (wanprestasi).
- f. Lelang Barang-barang yang Tidak dikuasai/ Dikuasai Negara (DJBC)

Lelang barang-barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya.
- g. Lelang Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHAP

Lelang barang yang disita sebagai barang bukti dalam perkara pidana.
- h. Lelang Rampasan

Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, misalnya alat yang dipakai untuk melakukan kejahatan, barang selundupan.
- i. Lelang Barang Temuan

Lelang barang-barang hasil temuan yang diduga berasal dari tindak pidana, dan setelah diumumkan dalam waktu yang ditentukan tidak ada pemiliknya.

- j. Lelang Fiducia
Lelang barang yang telah diikat dengan fiducia karena debitur dipandang cedera janji (wanprestasi).
- k. Lelang Eksekusi Gadai
- l. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Berdasar Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.
- 2. Lelang Non Eksekusi meliputi:
 - a. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/ Daerah. Lelang barang-barang inventaris semua instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.
 - b. Lelang Noneksekusi Wajib barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai (Bukan penghapusan inventaris).
 - c. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik BUMN/ BUMD Nonpersero.
 - d. Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama. Lelang kayu milik PT. Perhutani yang telah terjadwal setiap bulannya.

C. Prosedur Lelang

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013, prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Permohonan Lelang dari Pemilik Barang/ Penjual

Pihak penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis yang ditujukan kepada Kepala KPKNL. Penjual harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan dokumen-dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap:

- a. Keabsahan kepemilikan barang;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
- d. Dokumen kepemilikan kepada Pembeli.

Selain itu Penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku seperti:

- a. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- b. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli; dan/atau
- c. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*).

2. KPKNL Menetapkan Tanggal/Hari dan Jam Lelang

Setelah kantor lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh atas legalitas subyek dan objek lelang, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang.

3. Pengumuman Lelang di Surat Kabar Harian

Maksud dan tujuan dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas

sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 42 PerMenKeu Nomor 106/PMK.06/2013, paling sedikit memuat:

- a. Identitas Penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
- g. Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Jaminan Penawaran Lelang;
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- i. Cara penawaran lelang;
- j. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli; dan
- k. Alamat domain KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang khusus untuk penawaran lelang melalui *email*.

Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran

Uang Jaminan Penawaran Lelang atau penyerahan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.

4. Surat Keterangan Tanah (SKT)

Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dan biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.⁷

5. Peserta Lelang Menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang ke Rekening KPKNL

Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima di rekening KPKNL paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak Peserta Lelang dengan besaran yang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit. Ketentuan mengenai besaran uang jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 32 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010. Uang jaminan penawaran merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

⁷ *Op. Cit*, Purnama Tioria Sianturi, h. 82.

6. Pelaksanaan Lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang. Setiap pelaksanaan lelang (berdasarkan Pasal 1a Vendu Reglement dan Pasal 2 Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010) harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama di antara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut.

Peserta lelang/kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi. Bagi peserta yang memberikan kuasa kepada pihak lain, harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil. Peserta Lelang yang teregistrasi wajib menyampaikan penawaran paling sedikit sama dengan harga limit, bila penawaran kurang dari harga limit, maka bersedia dimasukkan dalam daftar hitam peserta lelang. Dalam hal penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar tertinggi sebagai Pemenang Lelang/Pembeli. Namun, dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (Harga Limit), maka Pejabat Lelang

akan menetapkan bahwa obyek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali Penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

7. Pemenang Lelang Membayar Harga Lelang kepada KPKNL

Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan apabila pembayaran tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan serta, Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai Pembeli Lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

8. Bea Lelang Disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL

Bea lelang Pembeli yang dipungut sesuai dengan ketentuan peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, Staatsblad 1949-390, yaitu 9% untuk barang bergerak dan 4,5% untuk barang tidak bergerak, dan uang miskin dipungut berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement sebesar 0,7% untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tidak bergerak. Di lain pihak kepada Penjual juga dipungut Bea Lelang, yaitu 3% untuk barang bergerak dan 1,5% untuk barang tidak bergerak dihitung dari Pokok Lelang. Kepada Penjual tidak dikenakan Uang Miskin.

9. Hasil Bersih Lelang Disetor ke Pemohon Lelang

Penyetoran Hasil Bersih Lelang ke Penjual/Pemilik Barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan

KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II. Kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan Petikan Risalah Lelang kepada Pembeli Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

Menurut ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 Pasal 6 butir 5, persyaratan yang harus dilengkapi dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi perjanjian kredit.
2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Fotocopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
4. Salinan/fotokopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
5. Salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - a. Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan.
 - b. Debitur telah pailit, antara lain berupa putusan pailit dan atau penetapan insolvensi dalam hal Pemohon Lelang kreditur separatis, atau
 - c. Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha atau Eks BPPN.
6. Surat pernyataan kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/tuntutan pidana.
7. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan,

kecuali debitur Hak Tanggungan adalah Bank dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha atau Eks BPPN, dan

8. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai dengan menyebutkan nama Penilai, nomor, dan tanggal laporan penilai, dalam hal:
 - a. Bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; atau
 - b. Nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

D. Penyerahan Barang dalam Lelang

Tahap perjanjian kebendaan atau *levering* atau penyerahan pada penjualan lelang adalah saat beralihnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan barang tidak diatur dalam peraturan lelang sehingga berlaku ketentuan umum atau KUHPerdara tentang penyerahan barang. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara, penjual memiliki kewajiban untuk:

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.⁸

Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli. Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya

⁸ *Op. Cit*, Purnama Tioria, h. 113.

pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali kalau dijanjikan sebaliknya. Penyerahan harus dilakukan di tempat barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan, jika tentang hal itu tidak diadakan persetujuan lain. Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat bukti milik jika ada. Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual dalam keadaan utuh, sebagaimana dinyatakan dalam persetujuan.

Lelang sebagai jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. Lelang sebagai alas hak (*rehstitel*) berupa perjanjian konsensuil, obligator, untuk menjadi dasar perjanjian kebendaan atau *levering*. Dalam lelang, yang diserahkan penjual kepada pembeli lelang ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata melalui penyerahan nyata maupun secara yuridis, dengan kata lain hal yang dialihkan penjual kepada pembeli:

1. Barang objek jual beli (*property*); dan
2. Hak kebendaan yang melekat pada barang itu.⁹

Penyerahan atas barang bergerak dalam lelang dilakukan pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata melalui penyerahan nyata, dengan cara penyerahan fisik dari kebendaan tersebut dari penjual dan pembeli, sesuai dengan prinsip bezit atas kebendaan bergerak pada Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata. Kemudian, untuk penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian sebelum penyerahan, terlebih dahulu ada peristiwa

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995, h. 180.

perdata berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut. Untuk barang tidak bergerak penyerahan nyata dilakukan pembeli lelang dengan memintakan penyerahan nyata dari termohon eksekusi /debitor yang menguasai objek lelang. Jika tidak dapat dilakukan penyerahan nyata secara damai, maka dilakukan eksekusi riil atas barang yang di lelang.

Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG berbunyi: “Jika pihak tereksekusi (orang yang barangnya dijual lelang) enggan meninggalkan barang yang tidak bergerak, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan penitera Pengadilan Negeri memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang yang dijual jika perlu dengan bantuan Polisi” dan perintah eksekusi riil ini tidak memerlukan proses gugatan.

Memperhatikan dari uraian tersebut di atas sehingga dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan adalah:

1. Kreditur,
2. Debitur yang wanprestasi,
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),
4. Pembeli.

E. Syarat-syarat Lelang Jaminan Hak Tanggungan

Ada 2 syarat lelang yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum ditentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) meliputi:

1. Setiap pelelangan tanah maupun bangunan wajib dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari Kantor

Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat (Ps. 22 PMK No. 93/PMK.06/2010).

2. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Dan penjual harus menyerahkan bukti pengumuman sesuai ketentuan kepada pejabat lelang. (Ps. 41 PMK No. 93/PMK.06/2010).
3. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit (Ps. 35 PMK No. 93/PMK.06/2010).
4. Adanya uang jaminan penawaran lelang (Ps. 29 PMK No. 93/PMK.06/2010).

Adapun Syarat khususnya yaitu suatu syarat yang ditentukan penjual kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara harus menyerahkan antara lain:

1. Surat permohonan lelang jaminan Hak Tanggungan.
2. Perjanjian Kredit antara debitur dengan kreditur dengan jaminan objek yang diadakan lelang.
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap objek yang dilelang.
4. Sertifikat Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan tersebut.
5. Surat Peringatan dari kreditur kepada debitur.
6. Sertipikat Hak Milik atas objek yang dilelang.
7. Bukti pengumuman lelang.

F. Implementasi Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Jaminan Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 1474 KUHPdata mewajibkan dua hal bagi penjual yakni menyerahkan barang dan menanggungnya. Kemudian, dalam Pasal 1475 KUHPdata disebutkan

penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.

Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, memberi peluang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat menjual melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam keadaan tersebut, tidak jarang para pembeli obyek Hak Tanggungan melalui Lelang mengalami kesulitan untuk menguasai barang yang dibelinya karena obyek Hak Tanggungan yang dilelang masih dalam penguasaan debitur. Hal ini terjadi dikarenakan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan ranah bagaimana perlindungan terhadap pembeli lelang Hak Tanggungan untuk menguasai barang yang dibelinya tersebut. Dalam implementasinya, UUHT tersebut tidak dapat berjalan sepenuhnya, masih terdapat hambatan-hambatan bagi pembeli lelang Hak Tanggungan untuk menguasainya karena adanya gugatan dari debitur, terhadap kreditur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan pembeli lelang sebagaimana akan diuraikan pada bab selanjutnya.

Hasil penelitian putusan pengadilan dari gugatan-gugatan perkara perdata baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi adalah:

1. Lelang mempunyai kekuatan hukum dan sah.
2. Lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Adapun bentuk atau jenis putusan akhir bermacam-macam, yaitu:

1. Putusan Akhir yang Bersifat Negatif

Dalam putusan akhir yang bersifat negatif, putusan yang diambil Pengadilan Negeri bukan bertitik tolak dari materi pokok perkara (*subject matter*), tetapi berdasarkan pada alasan formil, yakni gugatan yang diajukan mengandung cacat formil, sehingga amar putusan yang dijatuhkan: menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontoankelijik verklaand*). Beberapa jenis gugatan cacat formil yang mengakibatkan putusan: “Menyatakan gugatan tidak dapat diterima”. 1) gugatan mengandung *error in persona*; 2) gugatan yang diajukan berada di luar yuridiksi atau kompetensi absolut maupun relatif pengadilan yang bersangkutan; 3) gugatan mengandung cacat *obscuur libel*. 4) gugatan mengandung cacat *ne bis in idem*; 5) gugatan mengandung cacat prematur; 6) gugatan yang diajukan daluwarsa.

2. Putusan Akhir yang Bersifat Positif

Putusan akhir yang bersifat positif adalah putusan yang dijatuhkan berdasarkan materi pokok perkara. Putusan yang demikian telah menyelesaikan secara tuntas dan menyeluruh sengketa yang diperkarakan sehingga kedudukan dan hubungan hukum antara para pihak maupun dengan objek perkara sudah selesai dan pasti. Bentuk putusan akhir yang bersifat positif menurut hukum terdiri dari:

a. Menolak gugatan penggugat seluruhnya

Putusan yang berbunyi: “Menolak gugatan penggugat seluruhnya” merupakan penegasan mengenai Penggugat tidak mempunyai hak dan hubungan hukum yang sah dengan tergugat maupun dengan objek perkara. Putusan menolak gugatan

Penggugat seluruhnya, apabila: Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatan berdasarkan alat bukti atau alat bukti yang diajukan penggugat dilumpuhkan dengan bukti oleh tergugat.

b. Mengabulkan gugatan penggugat

Putusan pengabulan gugatan merupakan koreksi terhadap hubungan hukum ke arah yang menguntungkan penggugat yang dibarengi dengan pembebanan kewajiban hukum kepada tergugat untuk melaksanakan pemenuhan sesuatu dalam bentuk hukuman untuk menyerahkan, mengosongkan, membayar, membagi, atau menghentikan suatu perbuatan.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1985.
- Abdurahman, A, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1993.
- Abdurrachman dalam Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Ali, Burhanudin & Nathaniela, *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta: Hi-Fest Publishing, 2009.
- Ash Shiddieqy, TM. Hasbi, *Pengantar Fiqh Ma'amalah*, Cetakan ke-2, Jakarta: PT. Bulan Bintang, 1984.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Basjir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Mu'amalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 1998.
- Dirdjosisworo, Soedjono, *Kontrak Bisnis*, Bandung: Mandar Maju, 2003.
- Fuady, Munir dalam Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perbankan Teori dan Praktek Perbankan dan Perbankan Syari'ah*, Bandung: Pusat Penerbitan Universitas (P2U- Unisba), 2000.
- Fuady, Munir. 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cetakan Kedua Edisi Revisi, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Ghazali, Djoni S. dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hadisoepipto, Hartono, *Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia, 1989.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Bandung: Prenada Media, 2008.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Indratni, Nani dalam Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Kaligis, O.C., *Kontrak Bisnis: Teori dan Praktik Jilid 1*, Bandung: Alumni, 2013.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Edisi Baru)*, Jakarta: Raja Grafindo, 2000.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Miru, Ahmad & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

- Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah & Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju, 1996.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.
- Poesoko, Herowati, *Parate Excecutie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta: LitBang Pressindo, 2008.
- Pramono, Nindyo, *Bunga Rampai Hukum Bisnis Aktual*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Raharjo, Hendri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPperdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan ke-7, Jakarta: Graja Grafindo Persada, 2014.

- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1993.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku ke-I, Bandung: Aditya Bakti, 2002.
- Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Simorangkir, O.P., *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan Kelima, Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1986.
- Sinungan, Muchdarsyah, *Manajemen Dana Bank*, Edisi Kedua, Jakarta: Bumi Aksara, 1993.
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999.
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Pustaka Grafiti, 2002.
- Soedewi, Sri dan Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Soemitro, Rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco, 1987.
- Sopandi, Eddi, *Beberapa Hal dan Catatan Berupa Tanya Jawab Hukum Bisnis*, Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Subekti, R., *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung: Intermasa, 1980.

Subekti, *Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Alfabeta, 2007.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Intermassa, 2008.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996.

Sutantio, Retno Wulan dan Iskandar Uripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Alumni, 1983.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009.

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Suyudi, Aria dkk., *Kepailitan di Negeri Pailit*, Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2004.

Suyuthi, Wildan, Sita dan Eksekusi Praktik Kejurusitaan Pengadilan, Jakarta: Tatanusa, 2004

Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Tirtodiningrat, KRMT, *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.

Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Offset, 2000.

Usman, Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Usman, Rahmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Webster dalam Joko Imbawani, Atmadjaja, *Hukum Dagang Indonesia*, Malang: Setara Press, 2011.

Widjaja, Gunawan, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Arbitrase vs Pengadilan (Persoalan Kompetensi Absolut yang Tidak Pernah Selesai)*, Jakarta: Kencana, 2008.

Widjaja, Gunawan, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Bandung: Intermasa.

Jurnal:

Gunarto Suhadi, Resiko dalam Pemberian Kredit Perbankan, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung, *Jurnal Pro Justitia*, 2006.

Ibrahim, Johannes. Polemik Penerapan Asas Lex Specialis Derogat Lege Generalis dalam Penyelesaian Kredit antara Bank dan Debitor. *Jurnal Ilmah Hukum Bisnis* ISSN 0852/4912, Akreditasi Jurnal Ilmiah SK No. 52/DIKTI/Kep/2002 Volume 23 No. 1, 2004

Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Yogyakarta: Laksbang Presindo. h. 33 dalam Dian Pertiwi. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian sewa menyewa. *Jurnal Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol. 2 No. 2, 2013.

Yanly Gandawidjaja, Penerapan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung, *Jurnal Pro Justitia*, 2005.

Sumber Internet:

<http://id.shvoong.com> diakses pada tanggal 2 Oktober 2013

<http://kpknlyogyakarta.blogspot.com/2011/06/prosedur-lelang.html> diakses pada tanggal 3 Desember 2014

www.debbiyuntar.blogspot.com, diakses tanggal 8 Juni 2014

~oOo~

TENTANG PENULIS



Dr. Mukhidin, S.H., M.H., merupakan Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Penulis menyelesaikan pendidikan S₁ di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, S₂ Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, dan S₃ Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penulis pernah menjabat sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal tahun 2011-2014. Selain sebagai dosen, penulis juga aktif sebagai Advokat. ###

SELUK BELUK LELANG HAK TANGGUNGAN

Lelang jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pada waktu pelaksanaan lelang di muka umum, objek jaminan Hak Tanggungan yang dijual lelang masih dikuasai Debitur. Buku ini mencoba mengangkat beberapa hal, yaitu 1). Bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) pada saat ini? 2). Apa kelemahan-kelemahan perlindungan hukum pemenang lelang jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) pada saat ini? 3). Bagaimana rekonstruksi perlindungan hukum pemenang lelang jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) yang berbasis nilai keadilan? Paradigma yang digunakan dalam buku ini adalah paradigma konstruktivisme, jenis penelitian adalah penelitian hukum sosiologis (*socio legal research*), sedangkan metode pendekatannya melalui yuridis sosiologis.